



物权法深度解析与应用指引 ①

Legal Interpretations on
Owner's Real Rights and Realty Management

业主物权与物业管理 法务全解

黄乐平 编著

精心制作物业管理相关文件示范文本
特别收录物业管理常用法律法规文件

深度解析 《物权法》和新《物业管理条例》给物业管理带来的机遇和挑战

- 建筑物区分所有权与物业管理
- 前期物业管理
- 业主与业主自治
- 住宅小区的物业管理
- 物业服务企业与物业服务
- 物业服务企业的人力资源管理
- 物业服务企业的选聘方式
- 物业管理中的相关费用交纳



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



物权法深度解析与应用指引 ①

Legal Interpretations on
Owner's Real Rights and Realty Management

业主物权与物业管理 法务全解

黄乐平 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

业主物权与物业管理法务全解 / 黄乐平编著.
—北京:法律出版社,2008.3
ISBN 978-7-5036-8212-4

I. 业… II. 黄… III. 物权法—研究—中国
IV. D923.24

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第018421号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 敢

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/787×960毫米 1/16

印张/23.5 字数/363千

版本/2008年4月第1版

印次/2008年4月第1次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里7号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-8212-4

定价:45.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一章 建筑物区分所有权与物业管理	(1)
第一节 区分建筑物专有权的界定	(3)
一、专有权的界定	(3)
二、专有权人的权利	(4)
三、专有权人的义务	(4)
四、物权法规定及风险提示	(5)
五、典型案例评析	(6)
案例:区分所有人对专有部分的使用不得侵害其他区分所有人的共同利益	
——原告钟宝强等诉被告盛名公司下挖地基侵权案	(6)
第二节 区分建筑物共有权的界定	(9)
一、共有部分的界定	(9)
二、区分建筑物共有权的界定	(10)
三、共有权人的权利和义务	(11)
四、建筑物区分所有与按份(共同)共有的区别	(12)
五、物权法规定及风险提示	(12)
六、典型案例评析	(13)
案例:专用使用权应受到相邻权的限制	(13)
第三节 建筑物区分所有人的成员权	(16)
一、成员权人的权利	(16)
二、成员权人的义务	(17)
三、物权法规定及风险提示	(18)
四、典型案例评析	(19)
案例:专有权人对他人侵占共有部分的行为是否有权提起诉讼	
——季某诉朱某侵犯居住安全及休息权案	(19)
第四节 建筑物区分所有人的相邻关系	(24)
一、相邻关系的界定	(24)
二、相邻关系与地役权的区别	(24)

三、相邻关系的内容	(25)
四、物权法规定及风险提示	(26)
五、典型案例评析	(28)
案例一:行使通行权是有条件的	
——某公司与沈某、钱某通行权纠纷	(28)
案例二:非业主能否成为相邻权纠纷诉讼的主体	
——马某与徐某相邻关系纠纷案	(32)
第五节 物业管理的概述	(35)
一、物业管理的由来与发展	(35)
二、物业管理的特点	(35)
三、物业管理的内容	(36)
第二章 业主与业主自治	(39)
第一节 物业业主	(41)
一、业主的权利	(41)
二、业主的义务	(43)
三、物权法规定及风险提示	(44)
四、典型案例评析	(45)
案例:业主擅自开启通道,侵害其他业主权利,法院判决恢复原状	
——刘少平与佛山市三水区西南街道办事处雅豪居花园业主	
委员会侵权纠纷案	(45)
第二节 业主的自治管理规约	(48)
一、管理规约的性质	(48)
二、管理规约的订立、修改与效力	(49)
三、管理规约的内容	(50)
四、物权法规定及风险提示	(50)
五、典型案例评析	(51)
案例:业主违反管理规约应承担责任的	
——某物业管理公司诉李某违反管理规约纠纷案	(51)
第三节 业主大会	(55)
一、业主大会的成立与职责	(55)
二、业主大会的召集及决议	(56)
三、业主大会的议事规则	(57)
四、物权法规定及风险提示	(58)
第四节 业主委员会	(60)

(01) 一、业主委员会的成立	(60)
(01) 二、业主委员会的职责	(61)
(11) 三、业主委员会的诉讼主体资格	(61)
四、物权法规定及风险提示	(64)
(11) 五、典型案例评析	(65)
(01) 案例:物业管理委员会或业主委员会是否具备诉讼主体资格	
——某小区物业管理委员会诉某区国土房管局要求履行法定	
职责案	(65)
(01)	
第三章 物业服务企业与物业服务	(71)
(1) 第一节 物业服务企业	(73)
(51) 一、物业服务企业的资质	(73)
(41) 二、确定物业服务企业	(74)
(01) 三、物业服务企业的职责与权限	(76)
(51) 四、物业服务企业与物业管理其他主体的关系	(77)
(01) 五、物权法规定及风险提示	(78)
(01) 六、典型案例评析	(79)
(01) 案例一:物业服务企业要为用户不当埋单	
——小区业主诉物业保安人员侵权纠纷	(79)
(01) 案例二:物业服务企业无权干涉业主对专有部分的正常改造	
——大成物业管理公司与长安新城业主因封闭阳台引起的	
纠纷	(81)
(1) 第二节 物业服务企业的服务标准	(87)
(01) 一、物业管理的服务内容	(87)
(01) 二、物业管理的服务标准	(87)
(01) 三、风险提示	(91)
(01) 四、典型案例评析	(91)
(01) 案例一:第三人侵权,物业服务企业是否应承担赔偿责任	
——徐顺法等与上海复瑞物业管理有限公司物业管理合同	
纠纷上诉案	(91)
(01) 案例二:住户小区内遇害,物业管理公司是否应承担违约赔偿责任	
——深业集团物业管理有限公司与胡素文等物业管理合同	
纠纷上诉案	(97)
(1) 第三节 物业管理服务的收费	(108)
(1) 一、物业服务费用的收取	(108)

(09) 二、物业管理服务收费的项目和标准	(109)
(10) 三、风险提示	(110)
(11) 四、典型案例评析	(111)
(12) 案例:姜超与重庆柏树房地产开发有限公司物业管理合同纠纷案	(111)
(20)	(111)
第四章 物业服务企业的选聘方式	(117)
(13) 第一节 前期物业管理的招投标	(119)
一、确定招标方式	(119)
(14) 二、办理招标的预审与备案	(120)
(15) 三、前期物业管理公开招标	(121)
(16) 四、物业管理公司参与投标	(123)
(17) 五、开标和评标	(124)
(18) 六、中标企业签订物业管理合同	(126)
(19) 七、风险提示	(127)
(21) 第二节 住宅小区物业管理的招投标	(128)
(22) 一、发布招标公告与备案	(128)
二、制作招标文件	(129)
(23) 三、制作投标文件	(131)
四、组织开标和评标	(132)
五、中标企业签订物业管理合同及备案	(134)
(24) 六、风险提示	(136)
(25) 第三节 协议选聘物业服务企业	(136)
(26) 一、协议选聘物业服务企业	(136)
(27) 二、协议选聘物业服务企业的流程	(137)
(28) 三、风险提示	(138)
(29)	(138)
第五章 前期物业管理	(139)
(30) 第一节 前期物业服务合同	(141)
(31) 一、前期物业管理合同的签订	(141)
二、前期物业服务合同与物业服务合同的衔接	(142)
三、前期物业管理流程	(143)
(32) 四、风险提示	(143)
(33) 五、典型案例评析	(144)
(34) 案例:上海缘城物业管理有限公司诉葛关森物业管理纠纷案	(144)

第二节 前期物业服务的内容	(147)
一、中标物业服务企业小区物业接管的综合验收	(147)
二、确定临时管理规约	(150)
三、制定和交付《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》	(151)
四、风险提示	(152)
第六章 住宅小区的物业管理	(155)
第一节 物业的使用与维护	(157)
一、物业的使用	(157)
二、物业的维护	(158)
三、违反物业正常使用的法律责任	(158)
四、物权法规定及风险提示	(159)
五、典型案例评析	(160)
案例:业主私自搭建房屋,应当拆除	
——某物业管理公司诉23名业主私自搭建房屋纠纷案	(160)
第二节 小区车库及会所、球场、泳池等建筑物、设施的归属	(163)
一、小区车库的归属	(163)
二、小区停车管理费	(165)
三、会所、球场、泳池等建筑物的归属	(167)
四、物权法规定及风险提示	(168)
五、典型案例评析	(169)
案例:小区车库应当首先满足业主的需求	
——某小区业主委员会诉开发商返还车库纠纷	(169)
第三节 物业专项维修资金的管理与使用	(171)
一、专项维修资金与专项维修基金	(171)
二、专项维修资金的交存	(174)
三、专项维修资金的使用	(176)
四、专项维修资金的监督管理	(179)
五、物权法规定及风险提示	(180)
六、典型案例评析	(182)
案例一:物业管理公司未依法缴存专项维修资金被判败诉	
——济南市亚圣园业主委员会诉亚圣物业、亚圣置业挪用专	
项维修资金纠纷案	(182)
案例二:资金去向不明,应退返各业主	
——杨某、曾某等75人诉某房地产综合开发总公司擅自使	

(171) 用维修资金纠纷案	(184)
(172) 第四节 物业服务企业退出管理	(188)
(173) 一、物业服务企业退出的原因	(188)
(174) 二、物业服务企业退出后物业服务企业的义务	(189)
(175) 三、物权法规定及风险提示	(190)
(176) 四、典型案例评析	(190)
(177) 案例一:上海市普陀区爱建新村业主委员会诉上海曹杨物业有限公 (178) 司物业管理纠纷案	(190)
(179) 案例二:翠湖山庄业主委员会诉广州市恒和物业管理有限公司、广州 (180) 市升恒房地产发展有限公司拒不移交物业管理权案	(193)
(181) 第七章 物业服务企业的人力资源管理	(205)
(182) 第一节 员工招聘	(207)
(183) 一、用工申请	(207)
(184) 二、面试与录用	(208)
(185) 三、风险提示	(209)
(186) 四、典型案例评析	(209)
(187) 案例一:优先录用残疾人,不属于就业歧视	(209)
(188) 案例二:非法用工,企业要承担责任	(210)
(189) 第二节 员工入职	(212)
(190) 一、入职登记	(212)
(191) 二、签订劳动合同	(212)
(192) 三、无效劳动合同	(215)
(193) 四、劳动合同的变更	(216)
(194) 五、风险提示	(216)
(195) 六、典型案例评析	(217)
(196) 案例一:采取欺诈手段签订的劳动合同不具有法律效力	(217)
(197) 案例二:单方变更劳动合同无效	(219)
(198) 第三节 员工管理	(220)
(199) 一、企业规章制度	(220)
(200) 二、员工培训管理	(221)
(201) 三、员工薪资管理	(222)
(202) 四、员工考勤和奖惩管理	(223)
(203) 五、风险提示	(225)
(204) 六、典型案例评析	(226)

第一章

建筑物区分所有权与物业管理

- ◎ 第一节 区分建筑物专有权的界定
- ◎ 第二节 区分建筑物共有权的界定
- ◎ 第三节 建筑物区分所有人的成员权
- ◎ 第四节 建筑物区分所有人的相邻关系
- ◎ 第五节 物业管理的概述

建筑物区分所有权制度是房地产制度的重要组成部分,随着城市居民房屋制度的不断变革,这一制度越来越重要。建筑物区分所有权是一个重要的物权,世界上大多数国家都对其加以明确的法律规定,《物权法》也首次以立法的方式肯定了建筑物区分所有权在我国的法律地位。

所谓建筑物区分所有权,是指建筑物的共同所有人依其应有部分对独自占有、使用的部分享有专有权,对共同部分享有互有权,以及相互之间对建筑物的整体享有成员权,而构成的建筑物区分所有权的复合共有。^①对于建筑物区分所有权的组成,民法理论与立法上有一元论说、二元论说和三元论说,我国《物权法》第70条采用的三元论说,业主对区分所有建筑物的专有部分所有权、共有所有权以及因共同关系所产生的成员权所组成的特别所有权。建筑物区分所有权是现代物业管理的理论体系和法律基础,所以在阐述物业管理的相关内容之前,有必要先了解一下建筑物区分所有权。

第一节 区分建筑物专有权的界定

一、专有权的界定

建筑物区分所有权的专有权是指,建筑物区分所有人对以区分所有建筑物的独立建筑空间为标的,享有的专有所有权,对其专有部分享有占有、收益、使用、处分。建筑物区分所有权的专有权与一般所有权相比,具有很明显的区别。第一,按照传统的民法理论,在一物之上只能设置一个而不能设置两个或两个以上的所有权,即所谓所有权的排他性原则。但普通所有权之物是物理空间上的孤立之物,而专有所有权之物则是物理空间上的毗连之物。由于专有所有权之物物理空间上的毗连性,使其在排他性上较普通所有权为弱。普通所有权的占有、使用、收益与处分权能的行使,非依法律不受干涉。建筑物区分所有权的专有权虽然所含权能与普通所有权一致,但其行使则受到毗连的其他专有所有权的限制。第二,建筑物区分所有权不是孤立存在的,建筑物区分所有权的专有权作为建筑物区分所有权内容之一,与建筑物区分所有权中的管理权、成员权紧密相连。从一定意义上看,专有权是相对于管理权、成员权而存在,并构成管理权与成员权的基础。普通所有权作为一个物权概念,

^① 杨立新、程啸、梅夏英、朱呈义著:《物权法》,中国人民大学出版社2004年版,第111页。

主要是相对于债权等财产而言,并构成一切财产权的基础。

专有权的大小也常常要决定其承担修缮共有财产的义务范围,任何买受人购买房产,一旦取得专有部分的所有权,则自然取得共有部分所有权。在区分所有的成立登记上,一般只登记专有部分所有权,而对共有部分所有权并不单独登记。^①

二、专有权人的权利

(一)占有和处分权。专有权人可以在法律规定的范围内,行使其对专有部分的占有、使用、收益和处分的权利,并排斥他人的干涉。专有权人可以转让、出租、出借、出典、抵押其专有部分;在不损害共有部分和其他专有权人权利的前提下,可以对其专有部分进行装饰和装修。

(二)救济权。专有权人在其专有物受到第三人侵害时,可以要求停止侵害、返还原物、负责修理以及赔偿损失。

(三)相邻权。专有权人还享有相邻使用权,即专有权人为保存其专有部分或共有部分,或在改良的必要范围内,可以请求使用其他区分所有权人的专有部分或不属于自己所有的共用部分,但若因此使其他区分所有权人受到损害,则应支付赔偿金。

(四)成员权。区分所有权人的成员权来自于区分所有权。区分所有权中包含的共有关系使区分所有权人组成一个团体。在该团体中,区分所有权人最重要的一项权利是表决权,即区分所有权人参加区分所有权人管理团体集会,对大会讨论的事项享有投票表决权;区分所有权人有权参加全体成员大会,制订规约;有权选举管理人并监督管理人的工作;对共用部分的收益有请求权。

三、专有权人的义务

(一)不得违反使用目的。专有权人应按照专有部分的使用目的或规约规定的范围使用专有部分。不得擅自将住宅用房改为经营用房,如确需变更用途的,应经得有利害关系的专有权人同意。

(二)维护建筑物牢固和完整的义务。专有权人有义务维护建筑物的牢固

^① 陈华彬著:《现代建筑物区分所有权制度研究》,法律出版社1995年版,第91页。

与完整,不得随意对专有部分加以改造、更换、拆除,也不得增加超出建筑物负担的添附。

(三)不得侵害专有部分中的共有部分。专有权人所有的专有部分中必然包含共有部分,因此,专有权人不得随意变动处于其专有部分内部的共用部分。如不得随意改变管线的走向,不得擅自拆除承重墙。

(四)为他人提供便利的义务。建筑物区分最大的特点就是建筑物上下左右紧密相连,在其享有相邻权的同时,也应承担相应的义务。在维修、装饰、装潢其专有部分时,不得影响其他专有权人的通风、采光、排水等。

(五)遵守规约的义务。专有权人应参加区分所有权人集会,服从多数区分所有权人作出的决议,遵守规约,服从管理者的管理,等等。

四、物权法规定及风险提示

(一)《物权法》相关规定

第70条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第71条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全,不得损害其他业主的合法权益。

(二)风险提示

1. 为避免购房后因计算专有部分面积而引发纠纷,律师在为购房者提供法律服务时,应当提醒购房者在购房时,要求房地产开发商将拟出售房屋的专有部分具体注明,并确定面积。开发商或者物业服务企业侵犯了业主对专有部分合法权益时,业主可以提起诉讼。

2. 律师应提醒小区业主,在对其专有部分享受权利的同时,应履行相应的义务。业主不得擅自对自己的专有部分进行改造。业主获得允许后对自己专有部分进行改造时,必须确保改造行为不会对其他业主造成妨害,不能危及建筑物的安全。尤其在对室内布局进行改装时,首先应当征询大楼设计施工单位的意见,并按照设计施工单位的规范进行施工,以免危及公建筑物安全。另外,在对专有部分进行改造时,也应当符合小区的整体规划,保持与小区的整体和谐。

3. 律师应提醒开发商、业主及物业服务企业,在制定管理规约时可以明确约定,禁止一些改造或装修行为,避免矛盾的出现。

五、典型案例评析

案例：区分所有人对专有部分的使用不得侵害其他区分所有人的共同利益

——原告钟宝强等诉被告盛名公司下挖地基侵权案

【案情】

坐落在南京市姜子巷 164 号、166 号和 166-2 号的钢筋砼框架结构六层商住楼，建于 1992 年。底层为商业用房，层高 4.2 米，建筑面积 362.04 平方米，产权属被告盛名公司所有。二至六层为住房，住房制度改革后，已由原告房产公司和原告钟宝强等住户分别所有。

1998 年 3 月，被告盛名公司装修底层房屋准备增建夹层时，把钢筋砼框架柱之间的填充墙全部拆除，将地面下挖 0.9~1.2 米深，使部分地梁裸露，由此引发纠纷。同年 6 月，盛名公司委托南京市房屋安全鉴定处（下称“安鉴处”）就其增建夹层的安全性进行鉴定，结论为：夹层施工对楼房主体未造成明显的结构性损坏，目前不影响居住和使用安全，但夹层的设计、施工中存在问题，建议委托有资质的单位进行设计、施工。此后，盛名公司按照安鉴处提出的要求进行了整改，并于同年 9 月再次委托安鉴处对其增建夹层的新设计方案进行鉴定，结论为：现经持证设计单位出具的正规施工图，能满足安全使用要求，建议施工期间加强监督，确保工程质量。同年 11 月，江苏省建设委员会抗震办经审核，同意盛名公司的增建夹层方案；南京市公安局鼓楼区分局消防科经审核，同意盛名公司按所报图纸进行施工。原告房产公司和原告钟宝强等住户不同意盛名公司按照设计方案施工，于 1999 年 1 月提起诉讼。

审理期间，被告盛名公司领取了南京市规划局颁发的准予在南京市姜子巷 166-2 号室内增建夹层的建设工程规划许可证。法院委托安鉴处对原告钟宝强等住房所诉住房损坏的情况进行鉴定，结论为：该楼房属基本完好房屋。钟宝强等户住房出现的墙面瓷砖、拼板、阴角等处裂缝问题，并非因盛名公司增建夹层造成。建议盛名公司对底层公共部位大平台楼梯间的墙体裂缝用高标号水泥砂浆粉刷，对地梁露筋部位做好保护层。

一审法院经审理后判决：

1. 被告盛名公司对南京市姜子巷 164 号底层公共部位大平台楼梯间墙体裂缝部位用高标号水泥砂浆粉刷，对地梁露筋部位做好保护层，疏通下水管道。